



# CLOTTEN IMMOBILIEN

Markteinschätzung / Wertanalyse  
Einfamilienhaus

**Musterstraße 1**  
**12345 Musterstadt**

ENTWURF



## Basisdaten

Objektart:	Reiheneckhaus, 5 Zimmer, KDB, Garage
Bauweise:	Massiv; Energiestandard dem Baujahr entsprechend
Baujahr:	xxxx (gem. Angabe Eigentümer)
Grundstücksgröße:	ca. xxx,00 m <sup>2</sup> (gem. Angabe Eigentümer)
Fläche:	ca. xxx m <sup>2</sup> WFL (gem. Angabe Eigentümer) ca. xxx m <sup>2</sup> BGF (gem. Berechnung)

## Lagedaten

Ortsteil:	Musterstadt
Lagequalität:	Mittlere Wohnlage; die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ab Musterstraße. Der Hbf ist rund 1,5 km entfernt. Mit dem eigenen PKW gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt. Die umliegenden Städte sind ebenfalls gut erreichbar.
Bodenrichtwert:	xxx €/m <sup>2</sup> zum 01.01.2016 (allgemeiner Wert) xxx €/m <sup>2</sup> zum 30.06.2015 (angepaßter Wert)
Umgebung:	Überwiegend Einfamilienhäuser; Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.
Straße:	Ruhige Anliegerstraße
Beeinträchtigungen:	Keine
Grundstück:	Keine Besonderheiten / lagetypisch

## Gebäudedaten

Gebäudemerkmal:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einfamilienhaus mit ausgebautem Dach, Hobbyraum im Keller</li><li>• Vollunterkellert</li><li>• Eigene Garage</li></ul>
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Guter Zustand</li><li>• Kein Instandhaltungstau</li></ul>
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Guter Ausstattungsstandard (baujahrestypisch)</li><li>• Parkett im ganzen Haus</li><li>• Elektrische Jalousien</li></ul>



Allgemeine Sachwertanalyse - Überblick:

xx.xx.20xx

<b>Basiswerte:</b>	
- Bruttogrundfläche des Gebäudes gem. Angabe bzw. Berechnung:	<input type="text" value="xxx"/> m <sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:	<input type="text" value="xxx"/> m <sup>2</sup>
- Bodenwert (je m <sup>2</sup> /Grundstücksfläche) - gerundeter Wert:	<input type="text" value="xxx"/> €/m <sup>2</sup>
- Normalherstellkosten (NHK 2010) unter Berücksichtigung von Instandhaltungsmaßnahmen und vorhandener Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale sowie Korrekturfaktoren:	<input type="text" value="xxx"/> €/m <sup>2</sup>
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag:	<input type="text" value="xxx"/> %
- Normalherstellkosten (NHK) am Wertermittlungsstichtag:	<input type="text" value="xxx"/> €/m <sup>2</sup>
- Alterswertminderung:	<input type="text" value="xxx"/> %

<b>Herstellungswert:</b>	
Brutto- Grundfläche x NHK:	<input type="text" value="xxx"/> x <input type="text" value="xxx"/> = <input type="text" value="xxx"/> €
abzgl. Alterswertminderung (linear):	<input type="text" value="xxx"/> <input type="text" value="xxx"/> €
<b>Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag:</b>	<u><u><input type="text" value="xxx"/> €</u></u>
<b>gerundeter Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag:</b>	<input type="text" value="xxx"/> €
zzgl. Zeitwert der Außenanlagen (psch. <input type="text" value="xxx"/> vom Gebäudesachwert):	<input type="text" value="xxx"/> €
zzgl. Bodenwert: <input type="text" value="xxx"/> €/m <sup>2</sup> (kfm. gerundet auf volle tausend):	<input type="text" value="xxx"/> €
Vorderland: <input type="text" value="xxx"/> m <sup>2</sup> Ansatz zu 100%	<input type="text" value="xxx"/>
Hinterland: <input type="text" value="xxx"/> m <sup>2</sup> Ansatz zu 0%	<input type="text" value="xxx"/>
zzgl. Sachwert sonstiger Anlagen (*):	<input type="text" value="xxx"/> €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<u><u><input type="text" value="xxx"/> €</u></u>
<b>Marktanpassung:</b>	
- an allgemeine Wertverhältnisse - Faktor:	<input type="text" value="xxx"/> (*) <input type="text" value="xxx"/> €
- Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale:	<input type="text" value="xxx"/> (*) <input type="text" value="xxx"/> €
Legende: (*) Erläuterungen gem. Anlage	

<b>Sachwert:</b>	<input type="text" value="xxx"/>	<b>- gerundet:</b>	<input type="text" value="xxx"/> €
------------------	----------------------------------	--------------------	------------------------------------

Wertermittlungsstichtag (siehe Datum)



### Beurteilung

Die allgemeine Wertentwicklung für Einfamilienhäuser in Musterstadt ist in den letzten drei Jahren weiter gestiegen. Nach einer langen Seitwärtsbewegung sind die Kaufpreise seit 2011 jährlich um rund 5% gestiegen. Dieses ergeben eigene Marktbeobachtungen und die Auswertung der Statistiken des Gutachterausschusses.

Der Immobilienstandort Musterstadt-Nord zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Neben zahlreichen Geschäften im Bereich der Musterstraße wird der Stadtteil durch drei Buslinien erschlossen. Mit dem PKW erreicht man die Innenstadt in wenigen Minuten. Auch die Nachbarstädte sind ebenfalls gut erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Nachbarschaft wird durch Einfamilienhäuser geprägt.

Aufgrund der beschriebenen Wohnlage, Ausstattung, Gebäudecharakteristik und der Größe des Objektes liegt nach unserer Immobilienpreisrecherche der vorläufige Wert des Objektes bei:

**XXX**

(Werteinschätzung in Anlehnung an das Sachwertverfahren)

### Markteinschätzung

Zum Stichtag der Wertermittlung sind die positiven Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt weiterhin intakt. Bei einer geschickten Ausnutzung der positiven Rahmenbedingungen und einer darauf abgestimmten Vermarktungsstrategie, halten wir eine Abweichung vom ermittelten Wert nach oben für realisierbar. **Eine ausführliche Herleitung unserer eignen Marktanpassungsfaktoren und einen aktuellen Marktüberblick finden sie unter dem Kapitel „Vergleichsobjekte“.** Aufgrund der beschriebenen Wohnlage, Ausstattung, Gebäudecharakteristik und der Objektgröße kann nach unserer Immobilienpreisrecherche der Angebotspreis für dieses Objekt bei folgendem Preis liegen:

**XXX**

(Markteinschätzung bei optimaler Vermarktung / gesamtes Objekt)



## Leistungsabgrenzung

### Zweck der Wertexpertise, Verwendung

Diese Werteanalyse dient dem Zweck der Werteinschätzung durch den Auftraggeber und darf ausschließlich zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

### Ermittlungsgrundlagen

Die vorliegende Werteanalyse wurde auf der Grundlage einer Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts sowie der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisse) und ergänzend beschafften Unterlagen (Bodenrichtwertauskunft, Marktinformationen) erstellt.

Es wurden keine Bauteile auf Schäden untersucht. Zudem wurden keine Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalischen und chemische Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertindikation wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

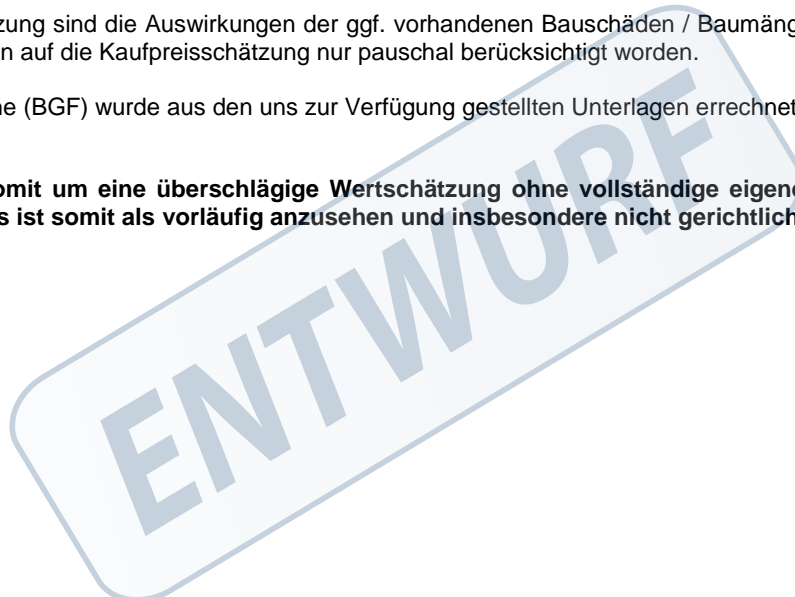
Rechte und Belastungen (z.B. Wohnungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht etc.) finden auftragsgemäß keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für öffentlich-rechtliche Tatbestände (insbesondere Baulasten, Bauplanungsrecht, Satzungen, Bodenordnung, Bauordnungsrecht, abgabenrechtliche Situation nach BauGB und KAG u.ä., Denkmalschutz etc.) sowie für Altlasten und Umweltrisiken (Lastenfreiheit wird unterstellt).

In der Objektbeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale zur Objektbeschreibung aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

In dieser Wertschätzung sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden / Baumängel und Instandsetzungsbesonderheiten auf die Kaufpreisschätzung nur pauschal berücksichtigt worden.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen errechnet.

**Es handelt sich somit um eine überschlägige Wertschätzung ohne vollständige eigene Tatsachenerhebung. Das Ergebnis ist somit als vorläufig anzusehen und insbesondere nicht gerichtlich verwertbar.**





# Sachwertanalyse

Anlagen

ENTWURF



### Anlage Allgemeine Sachwertanalyse - Berechnung BGF

xx.xx.20xx

	Länge		Breite		Summe	Bemerkung
KG	xxx	x	xxx	=	xxx m <sup>2</sup>	Berechnung gem. Anlage
EG	xxx	x	xxx	=	xxx m <sup>2</sup>	Berechnung gem. Anlage
OG	xxx	x	xxx	=	xxx m <sup>2</sup>	Berechnung gem. Anlage
DG	xxx	x	xxx	=	xxx m <sup>2</sup>	Berechnung gem. Anlage
SP	xxx	x	xxx	=	xxx m <sup>2</sup>	Berechnung gem. Anlage
<b>SUMME BGF:</b>					xxx m <sup>2</sup>	gerundet: <input type="text" value="xxx"/> m <sup>2</sup>

### Sachwert sonstiger baulicher Anlagen

Für die Fertigteilgarage, Kellertreppe und Balkone setze ich pauschal folgenden Wert an:	xxx €
<b>SUMME:</b>	<input type="text" value="xxx"/> €

### Marktanpassung des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Hierbei spielen die Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses und die Mikrolage des Objektes eine Rolle. Der Marktwertbericht des Gutachterausschusses in Musterstadt veröffentlicht für den Berichtszeitraum 2016 einen Mittelwert von 1,05. In Anlehnung an diese Daten und die allgemein hohe Nachfrage nach Immobilien erachte ich eine Marktanpassung mit folgendem Faktor als angemessen:	<input type="text" value="xxx"/> %
---	------------------------------------

### Marktanpassung objektspezifischer Merkmale:

keine weiteren Marktanpassungen vorgenommen. Anpassungen hinsichtlich der Baukonstruktion, der technischen Gebäudeausrüstung und des allgemeinen Zustandes des Objektes sind bereits im Quadratmeterpreis berücksichtigt.	<input type="text" value="xxx"/> %
---	------------------------------------



# allgemeine Informationen

Gutachterausschuss

ENTWURF



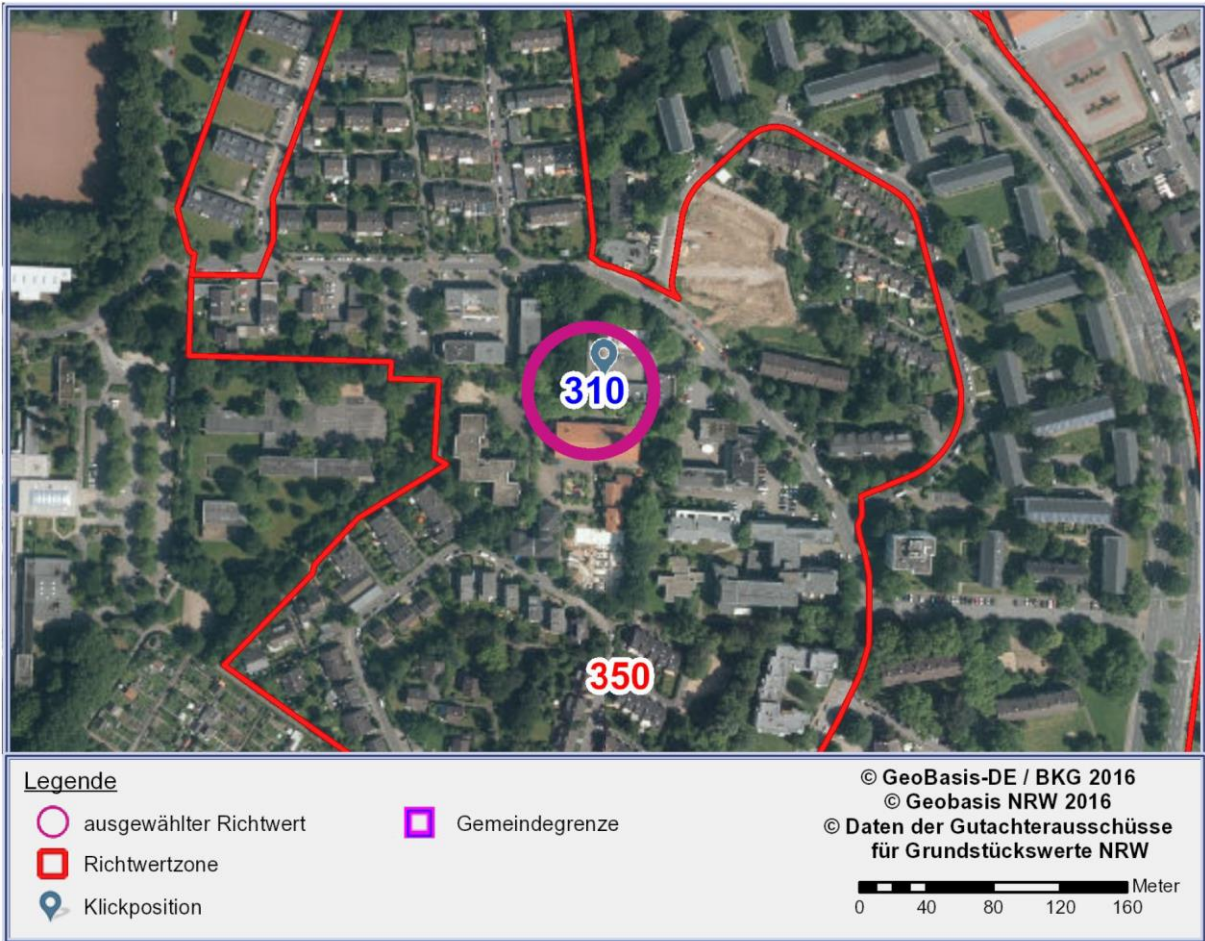


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Müsterstadt
Postleitzahl	12345
Gemarkungsname	---
Ortsteil	West
Bodenrichtwertnummer	120006
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

(Quelle: BORISplus.NRW, online)



## Vergleichsobjekte

aktuelle Marktanalyse mit unseren eigenen Anpassungsfaktoren





## Aktuelle Marktanalyse im Überblick

xx.xx.20xx

<b>1</b>	<b>Musterstraße 2, 12345 Musterhausen</b>
Wohnfläche: xxx m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: xxx m <sup>2</sup> Baujahr: xxx	
Gebäudeart: Doppelhaushälfte	
CI-Anpassungsfaktor: xxx	Kauf- bzw. Angebotspreis: xxx €
<b>2</b>	<b>Musterstraße 3 12345 Musterhausen</b>
Wohnfläche: xxx m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: xxx m <sup>2</sup> Baujahr: xxx	
Gebäudeart: Doppelhaushälfte	
CI-Anpassungsfaktor: xxx	Kauf- bzw. Angebotspreis: xxx €

<b>Anpassungsfaktor Clotten Immobilien (marktbereinigt):</b>	<b>xxx</b>
--	------------

## Anpassungsfaktoren im Überblick

Anpassungsfaktor Gutachterausschuss:	xxx	gerundeter Sachwert:	xxx €
Anpassungsfaktor Clotten Immobilien:	xxx	gerundeter Sachwert:	xxx €

→	Preisspanne für dieses Objekt	←
xxx €		xxx €
↓		↓
Gutachterausschuss		Clotten Immobilien

**Information:**

- Die Preisspanne gibt den Wert der Immobilie zum angegebenen Stichtag wieder
- Die Anpassungsfaktoren beziehen sich auf den vorläufigen Sachwert einer Immobilie
- Der Anpassungsfaktor von Clotten Immobilien beinhaltet das gesamte Leistungspaket



**Vergleichsobjekt 1:**



Wohn- / Nutzfläche:	xxx,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	xxx,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	xxxx
Haustyp:	Reihenhaus mit Garage
Zimmer:	x Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Gäste WC Hobbyraum im Kellergeschoss, vollunterkellert
Ausstattung:	Parkett im Wohnbereich, Teppichboden im Schlafzimmer
Zustand:	Kein Instandhaltungsstau
Heizungsart:	Zentralheizung (Gas)
Energieausweis:	V, 132 kWh/(m <sup>2</sup> a), Gas, BJ 1998
Kaufpreis:	<b>xxx.000,-- €</b> (zzgl. 3,57% Provision für den Käufer)



**Vergleichsobjekt 2:**



Wohn- / Nutzfläche:	xxx,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	xxx,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	xxxx
Haustyp:	Reihenhaus mit separater Garage
Zimmer:	x Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Gäste WC Vollunterkellert
Ausstattung:	Parkettboden
Zustand:	Kein Instandhaltungsstau, neuwertige Ausstattung
Heizungsart:	Zentralheizung (Öl)
Energieausweis:	V, 123 kWh/(m <sup>2</sup> a), Öl, BJ 2003
Kaufpreis:	<b>xxx.000,-- €</b> (zzgl. 3,57% Provision für den Käufer)



CLOTTEN IMMOBILIEN

---



**Ihr Ansprechpartner:**

**Thomas Clotten**  
**T: 0211 66967780**

**[thomas.clotten@clotten.de](mailto:thomas.clotten@clotten.de)**  
**[www.clotten.de](http://www.clotten.de)**